

Wenn der „Pachtvertrag“ zur Steuerfalle wird...

Bei falscher Gestaltung können Sohn oder Tochter die Zahlungen an die Eltern steuerlich nicht mehr geltend machen. Worum es geht, erklärt Steuerberater Walter Stalbold, Münster.

Vor der eigentlichen Hofübergabe verpachten die Eltern den Betrieb häufig für mehrere Jahre an den späteren Nachfolger. Wird der Pachtvertrag wie zwischen fremden Dritten abgeschlossen, gibt es steuerlich keine Probleme. Die Pacht, die der Nachfolger seinen Eltern zahlt, stellt bei ihm Betriebsausgaben dar, ist also steuerlich abzugsfähig und mindert seinen steuerlichen Gewinn.

In manchen Fällen wollen die Eltern den Nachfolger jedoch nicht mit der vollen Pacht belasten. Sie begnügen sich mit bestimmten Versorgungsleistungen, wie sie auch später – nach der eigentlichen Hofübergabe – im Rahmen des Altenteils üblich wären. In der Praxis werden dazu zwei Wege beschritten:

1. Die Eltern überlassen die Nutzung des Betriebes unentgeltlich dem Nachfolger, der ihnen dafür altenteilsähnliche Leistungen gewährt, wie z.B. einen monatlichen Barbetrag und daneben freie Beköstigung, Kleidung, Pflege, Übernahme der Heiz- und sonstigen Kosten für die Wohnung usw. Aus steuerlicher Sicht liegt dann ein so genannter „Wirtschaftsüberlassungsvertrag“ vor.

2. Oder die Eltern schließen zwar formal einen „Pachtvertrag“ mit dem Nachfolger ab, der jedoch stark von der üblichen Gestaltung abweicht, weil anstelle eines Pachtzinses altenteilsähnliche Leistungen für die Eltern vereinbart werden. Dann muss man damit rechnen, dass der Pachtvertrag vom Finanzamt nicht anerkannt, sondern in einen Wirtschaftsüberlassungsvertrag umgedeutet wird. In der Praxis spricht man in diesen Fällen auch von „verunglückten Pachtverträgen“.



„Verunglückter“ Pachtvertrag mit steuerlichen Folgen.

Fotos: Heil

Vor dem 1.1.2008 war es steuerlich kein großer Beinbruch, wenn – gewollt oder ungewollt – ein solcher Wirtschaftsüberlassungsvertrag zustande kam. Zwar müssen die Eltern dann die Leistungen, die sie vom Nachfolger erhalten, als so genannte „wiederkehrende Bezüge“ versteuern, und nicht als landwirtschaftliche Einkünfte, wie es bei einer Pacht der Fall wäre. Dadurch läuft der landwirtschaftliche Freibetrag häufig ins Leere. Dieser Nachteil lässt sich jedoch in der Regel verschmerzen.

Nur als Sonderausgaben

Der Sohn oder die Tochter erzielen mit dem Betrieb, der ihnen zur Nutzung überlassen wurde, landwirtschaftliche Einkünfte im Sinne des Steuerrechts. Hier gibt es keinen Unterschied zum Pachtvertrag. Ein Nachteil war dabei jedoch immer schon unvermeidbar: Der Nachfolger konnte nämlich die Leistungen, die er gegenüber seinen Eltern erbrachte, nicht als Pacht und damit nicht als Betriebsausgabe steuerlich absetzen, sondern nur als unbegrenzt abzugsfähige „Sonderausgaben“. Und dies betraf nicht nur diejenigen Leistungen, die tatsächlich Versorgungscharakter hatten. Häufig übernimmt der

Nachfolger im Rahmen der Wirtschaftsüberlassung z.B. die Zins- und Tilgungszahlungen für die betrieblichen Kredite, die Beiträge für die betrieblichen Versicherungen, die Grundsteuer, die Kammerbeiträge usw. Obwohl es sich dabei eigentlich um Betriebsausgaben handelt, wurden auch diese – im Rahmen der Wirtschaftsüberlassung – als Sonderausgaben eingestuft und steuerlich behandelt.

Unter dem Strich, beim zum versteuerten Einkommen, machte dies zwar keinen Unterschied. Dessen Höhe ist in beiden Fällen gleich. Nachteile konnten jedoch bei bestimmten staatlichen Leistungen entstehen (z.B. Bafög-Förderung) oder bei der Festlegung des Elternbeitrages für die Kita oder den Kindergarten. Denn diese sind häufig an den Gesamtbeitrag der Einkünfte bzw. an die Summe der positiven Einkünfte geknüpft. Eine an die Eltern gezahlte Pacht wirkt sich hier mindernd aus, bei den Sonderausgaben ist dies nicht der Fall. Diese werden erst nach Ermittlung der Einkünfte abgezogen.

Fazit: Wo dieser Aspekt keine Rolle spielte, hatten Wirtschaftsüberlassungsverträge zwischen Eltern und Kindern zwar auch bisher schon gewisse steuerliche Nachteile im Vergleich zu einem

Pachtvertrag. Diese hielten sich jedoch regelmäßig in Grenzen.

Ein echter „Hammer“

Dies ist seit dem 1.1.2008 völlig anders. Denn seit diesem Stichtag erkennt die Finanzverwaltung – bei neu abgeschlossenen bzw. zustande gekommenen Wirtschaftsüberlassungsverträgen – die für die Eltern vereinbarten altenteilsähnlichen Leistungen steuerlich überhaupt nicht mehr an. Das heißt, sie sind nach Ansicht des Fiskus weder als Betriebsausgaben noch als Sonderausgaben steuerlich abzugsfähig! Begründung: Sie entsprächen nicht mehr der Definition der steuerlich abzugsfähigen Versorgungsleistungen, wie sie der

Gesetzgeber zum 1.1.2008 neu geregelt habe.

Die Konsequenz liegt auf der Hand: Für den Sohn oder die Tochter, die den Betrieb auf der Basis eines Wirtschaftsüberlassungsvertrages bewirtschaften, erhöht sich das zu versteuernde Einkommen u.U. ganz erheblich. Denn sie können die an die Eltern erbrachten Leistungen – entweder in voller Höhe oder jedenfalls zu großen Teilen – steuerlich nicht mehr abziehen.

Zwar brauchen die Eltern im Gegenzug diese Leistungen auch nicht mehr als wiederkehrende Bezüge zu versteuern. Da diese jedoch hohe Freibeträge und in der Regel einen niedrigen Steuersatz haben, ist hier die Steuererspar-

Das Stichwort: Wirtschaftsüberlassung

Wirtschaftsüberlassungsverträge gibt es in dieser Form nur in der Landwirtschaft. Die „Spielregeln“ wurden von der Rechtsprechung entwickelt und durch mehrere Urteile bestätigt.

Für die steuerliche Anerkennung eines Wirtschaftsüberlassungsvertrages müssen nach den Vorgaben des Bundesfinanzhofes folgende drei Voraussetzungen vorliegen:

→ Dem künftigen Nachfolger muss das alleinige Nutzungsrecht am land- und forstwirtschaftlichen Betrieb nach außen erkennbar eingeräumt worden sein – bis zum Eintritt des Erbfalles, zumindest aber für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum (die Untergrenze dürfte bei 5 Jahren liegen).

→ Dem Nachfolger muss das lebende und tote Inventar entgeltlich oder unentgeltlich übertragen worden sein. Zumindest muss er das volle Verfügungsrecht am Inventar haben, z.B. nach den Grundsätzen der eiserne Verpachtung.

→ Dem Sohn oder der Tochter muss die alleinige Ent-

scheidungsbefugnis für alle zur Führung des Betriebes erforderlichen Maßnahmen eingeräumt worden sein.

Weitere Bedingung für die steuerliche Anerkennung ist, dass die mit den Eltern vereinbarten altenteilsähnlichen Leistungen „angemessen“, also weder drastisch überhöht noch umgekehrt so niedrig sind, dass sie überhaupt keine ernstzunehmende Gegenleistung für das eingeräumte Nutzungsrecht darstellen.

Bis vor Kurzem stellten Wirtschaftsüberlassungsverträge zumindest eine brauchbare „Auffanglösung“ dar, wenn abgeschlossene Pachtverträge zwischen Eltern und Kindern steuerlich nicht anerkannt wurden. Dies hat sich mit der gesetzlichen Neuregelung zum 1.1.2008, so wie sie jedenfalls die Finanzverwaltung interpretiert, völlig geändert. Die mit dieser Vertragsform verbundenen steuerlichen Nachteile sind jetzt regelmäßig so groß, dass sie auch in der Landwirtschaft nicht mehr interessant ist.

nis eher gering. Unter dem Strich kann sich für die Familie eine dicke steuerliche Mehrbelastung ergeben.

Was wir empfehlen

■ Die steuerlichen Nachteile von Wirtschaftsüberlassungsverträgen haben sich drastisch erhöht. Deshalb sollten Sie diese Vertragsform jetzt meiden. Für Nutzungsüberlassungen, die noch vor dem 1.1.2008 erfolgt sind, gelten dagegen die alten steuerlichen Regelungen (Sonderausgaben-Abzug) während der Laufzeit weiter.

■ Seit dem 1.1.2008 sind Sie nur noch dann auf der sicheren Seite, wenn Sie mit Sohn oder Tochter einen „lupenreinen“ Pachtvertrag wie zwischen fremden Dritten praktizieren. Vor allem dürfen im Vertrag keine altenteils- oder versorgungsähnlichen Leistungen vereinbart werden.

■ Wenn Eltern den Hofnachfolger im Rahmen des Pachtvertrages entlasten wollen, so ist dies bei der Festlegung der Pachthöhe möglich. Hier besteht auch steuerlich durchaus ein gewisser Spielraum.

■ Denn nach der Rechtsprechung kann einem Pachtvertrag die steuerliche Anerkennung nicht versagt werden, nur weil z. B. ein äußerst geringer Pachtzins vereinbart wurde. Allenfalls dann, wenn der Pachtzins überhaupt keine ernstzunehmende Gegenleistung für das überlassene Fruchtziehungsrecht darstellt, kann der Pachtvertrag von der Finanzverwaltung aberkannt oder gegebenenfalls in einen Wirtschaftsüberlassungsvertrag umgedeutet werden.

Falls die Eltern jedoch Probleme mit einem normalen Pachtvertrag haben und – aus welchen Gründen auch immer – unbedingt Wert darauf legen, altenteilsähnliche Leistungen zu erhalten, bleiben folgende Möglichkeiten:

■ Sie schließen mit dem künftigen Hofnachfolger zunächst einen normalen Pachtvertrag ab. Unabhängig davon einigen sich Eltern und Sohn (Pächter) über die Versorgung der Eltern (Beköstigung, Betreuung bei Krankheit und Pflege usw.) auf familiärer Basis – also völlig losgelöst und außerhalb des Pachtvertrages. Um den Nachfolger nicht zu überfordern, können die Eltern dann – falls gewünscht – für die gewährten unbaren altenteilsähnlichen Leistungen ein Entgelt an den künftigen Hofnachfolger zahlen.

Die steuerliche Anerkennung des Pachtvertrages wird hierdurch nicht gefährdet, weil die Eltern keinen vertraglichen Anspruch auf Versorgungsleistungen gegen den Pächter aufgrund des Pachtvertrages haben.

■ Bevor man solche „Klimmzüge“ unternimmt, sollte man allerdings prüfen, ob nicht die Übergabe des Betriebes an den Nachfolger gegen entsprechende Altenteilsrechte die sinnvollere Lösung ist.

Studierende Tochter verliert 250 € Bafög im Monat

Wie nachteilig sich ein Wirtschaftsüberlassungsvertrag – neben der Einkommensteuer – bei bestimmten staatlichen Leistungen auswirken kann, zeigt das folgende Beispiel:

Die Tochter des Landwirts-Ehepaars Rita und Josef Meier (Namen geändert) studiert auswärts. Der 16-jährige Sohn wohnt zuhause und besucht das Gymnasium.

Der Betrieb, den das Ehepaar bewirtschaftet, ist noch vom Vater gepachtet. Es handelt sich um einen Hof im Sinne der Höfeordnung. Die Pacht wird aufrechterhalten, weil bereits seit längerem damit gerechnet wird, dass einige

→ Für die Bafög-Förderung der Tochter wird das Einkommen der Eltern wie folgt angerechnet:

Monatliche Einkünfte (35 000 € : 12 Monate)	2 916,00 €
./. Sozialpauschale 21,5 % (bis zum Höchstsatz von 866,67 €/Monat)	626,94 €
./. geleistete Steuern	300,00 €
Einkommen im Sinne des Bafög-Rechts	1 989,06 €
./. Grundfreibetrag Eltern	1 555,00 €
./. Freibetrag für den Sohn	470,00 €
Saldo	-35,94 €

Der Saldo ist also negativ. Das heißt, es wird kein Elterneinkommen angerechnet. Die Tochter erhält die Bafög-Förderung ungekürzt.

Dies wäre anders, wenn der Pachtvertrag der Eltern steuerlich nicht anerkannt, sondern in einen Wirtschaftsüberlassungsvertrag umgedeutet würde.

Der Pachtbetrieb umfasst 40 ha. Eisern mitgepachtet wurden Vieh, Vorräte, Maschinen und Geräte, Betriebsvorrichtungen und das Feldinventar. Neben einer Barpacht von 12 000 € pro Jahr trägt das Pächter-Ehepaar folgende Lasten: Die Beiträge zur Inventar- und Gebäudeversicherung gegen Feuer, Sturm und Hagelschäden. Außerdem haben sie sich im Pachtvertrag verpflichtet, sämtliche betrieblichen Gebäude und Anlagen auf eigene Kosten zu unterhalten.

Die Finanzverwaltung hat diesen Pachtvertrag anerkannt. Dies wäre nicht der Fall, wenn der Vertrag in größerem Umfang familienspezifische Versorgungselemente enthalten würde. Der Vertrag wäre dann in einen unentgeltlichen Wirtschaftsüberlassungsvertrag umgedeutet worden. In diesem Fall könnte zumindest die Barpacht in Höhe von 12 000 € nicht mehr als Betriebsausgabe mildernd berücksichtigt werden. Die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft würden sich damit von 35 000 € auf 47 000 € erhöhen, das entspricht monatlich knapp 4 000 €.

Dies hätte Folgen für die Bafög-Förderung der studierenden Tochter. Die Kontrollrechnung ergibt nämlich, dass sie sich in diesem Fall aufgrund des höheren Elterneinkommens 247 € monatlich anrechnen lassen müsste. Die Bafög-Förderung würde sich somit von 383 € auf nur noch 136 €/Monat verringern (-247 €).



Ein „verunglückter“ Pachtvertrag kann z. B. die Bafög-Förderung der studierenden Tochter schmälern.

Flächen bald als Bauland veräußert werden können. Mit dem Veräußerungserlös will der Vater einen neuen Maststall bauen, sofort anschließend soll endlich die Hofübergabe stattfinden. Auf diese Weise sollen Nachabfindungsansprüche gemäß § 13 der Höfeordnung vermieden werden.

Die Einkünfte des Ehepaars aus dem Pachtbetrieb lagen im vorletzten Jahr bei 35 000 €. Die studierende Tochter hat eine Förderung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (Bafög) beantragt. Ihr so genannter Bedarfssatz beträgt 383 €/Monat. Beide Kinder haben weder Vermögen noch eigene Einkünfte oder Bezüge.